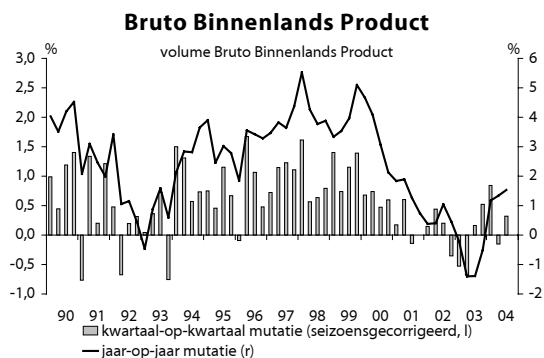
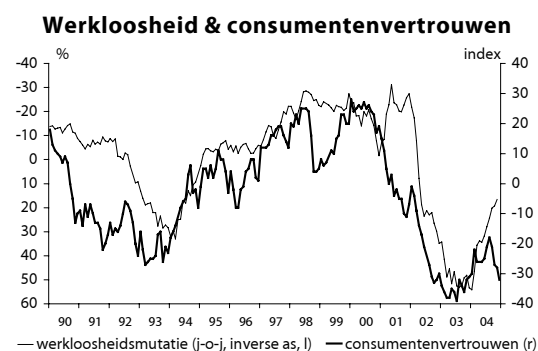


# Kwartaalbericht Woningmarkt

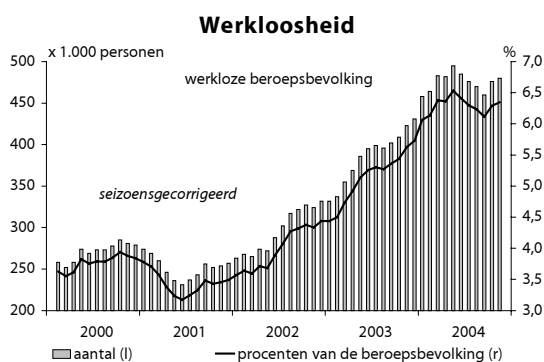
25 januari 2005



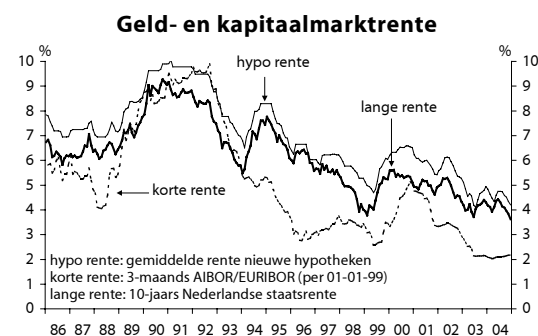
Bron: CBS



Bron: Thomson Financial Datastream, CBS



Bron: CBS



Bron: Thomson Financial Datastream

## Macro-economische situatie

### Wereldeconomie

De verwachting is dat de wereldeconomie in 2005 geleidelijk wat aan kracht zal verliezen. De economische groei in de VS zal in 2005 terugzakken van 4,5% in 2004 naar 3%. De teleurstellende banen- en daarmee de inkomensgroei en het probleem van het dubbeltekort (tekorten op zowel de lopende rekening als op de overheidsbegroting) zijn hier mede debet aan.

Europa wist in 2004 nauwelijks te profiteren van de sterk groeiende wereldeconomie. De economische groei in de eurozone bedroeg het afgelopen jaar naar verwachting slechts 1,8%. Het dure sociale stelsel en de appreciatie van de euro zijn hier mede verantwoordelijk voor. Hervormingen van het sociale stelsel zullen op korte termijn echter niet zonder pijn verlopen. Daarnaast is de verwachting dat de export zal afnemen door de vertraging van de wereldeconomie en de al maar duurder wordende euro. Dit laatste zorgt ervoor dat Europese exportproducten op de wereldmarkt duur en daarmee minder aantrekkelijk worden. Voor 2005 is dan ook de verwachting dat de economische groei in de EMU nog licht zal vertragen ten opzichte van 2004 tot 1½%.

De Nederlandse economie zal daarentegen dit jaar waarschijnlijk wat aan kracht winnen. Onze verwachting is dat het Bruto Binnenlands Product (BBP) in 2005 met 1¾% zal toenemen.

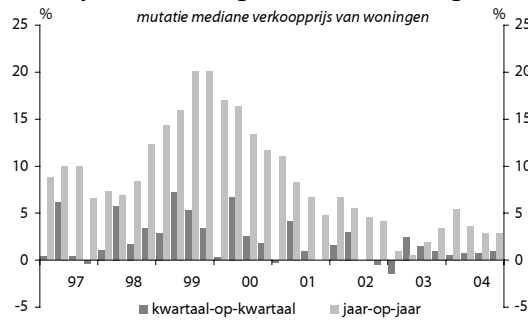
Evenals afgelopen jaar blijft ook dit jaar de export een belangrijke bijdrage leveren aan de economische groei in Nederland.

Daarnaast verwachten wij dat de binnenlandse bestedingen de groei gaan ondersteunen. De particuliere consumptie zal als gevolg van het werkgelegenheidsherstel naar verwachting licht opveren waardoor consumenten hun bestedingen kunnen gaan opschroeven. Nog belangrijker hiervoor is dat het vertrouwensklimaat verbeterd. Het consumentenvertrouwen laat echter sinds midden 2004 weer een daling zien. De verwachte negatieve koopkrachtontwikkeling in 2005 is debet aan. Voortekenen van een aantrekkelijke arbeidsmarkt en het in november gesloten sociale akkoord kunnen echter bijdragen aan het vertrouwensherstel.

### Renteverwachtingen

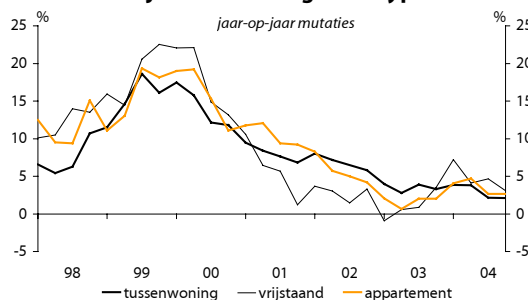
De kapitaalmarktrentes in de VS en de Eurozone bevinden zich nog altijd op een zeer laag niveau. Verwacht wordt dat de lange rente in de VS zal oplopen, omdat de Japanners en Chinezen minder trek kunnen krijgen in Amerikaans schatkistpapier. Daarnaast gaat de FED waarschijnlijk door met het verhogen van de korte rente. Een stijging van de Amerikaanse lange rente zal slechts voor een deel worden gevolgd door de lange rente in de Eurozone. De economische ontwikkeling van de Eurozone en het beleid van de ECB zetten een rem op een rentestijging aan de lange kant. De inflatie in de Eurozone zal laag blijven waardoor de kans op een renteverhoging door de ECB eveneens zeer beperkt is.

### Prijswontwikkeling bestaande woningen



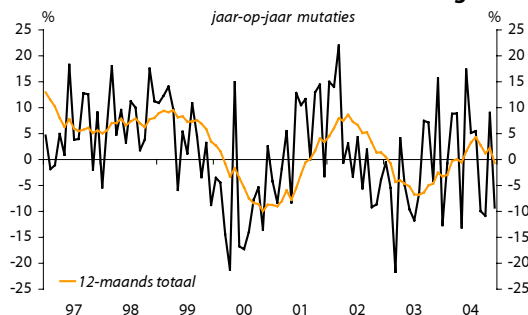
Bron: NVM

### Prijswontwikkeling naar type



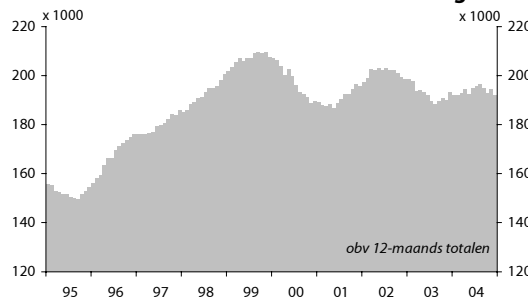
Bron: NVM

### Aantal transacties bestaande woningen



Bron: Kadaster

### Aantal transacties bestaande woningen



Bron: Kadaster

## Markt voor bestaande woningen

### Ontwikkeling huizenprijzen

In het vierde kwartaal van 2004 is de gemiddelde huizenprijs zoals de NVM deze registreert ten opzichte van het voorgaande kwartaal opnieuw met 0,9% gestegen, tot €218.000. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2003 bedroeg de prijsstijging 2,5%. Vrijstaande koopwoningen stegen in de laatste drie maanden van 2004, met 1,8% ten opzichte van het derde kwartaal, wederom het meest in prijs. Tussenwoningen noteerden met een toename van 0,5% de laagste prijsstijging.

De huizenprijscijfers die het Kadaster heeft gepubliceerd over het vierde kwartaal van 2004 zijn aanmerkelijk minder positief. Deze lieten namelijk een daling van de gemiddelde huizenprijs zien van 2,5% ten opzichte van het derde kwartaal. Vergeleken met het vierde kwartaal van 2003 is er nog wel sprake van een stijging van de gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen van 1,4%. Dat de huizenprijscijfers zoals het Kadaster deze registreert minder zijn gestegen dan die van de NVM komt deels voort uit de door het Kadaster gehanteerde rekenmethode. Het Kadaster gaat uit van een rekenkundig gemiddelde waardoor de samenstelling van de verkooptransacties mede bepalend is voor de gemiddelde prijsontwikkeling. Worden er in een bepaalde periode meer goedkope woningen of meer appartementen verkocht, zoals het afgelopen jaar het geval was, dan trekt dit de gemiddelde huizenprijsgroei automatisch mee omlaag.

### Aantal transacties

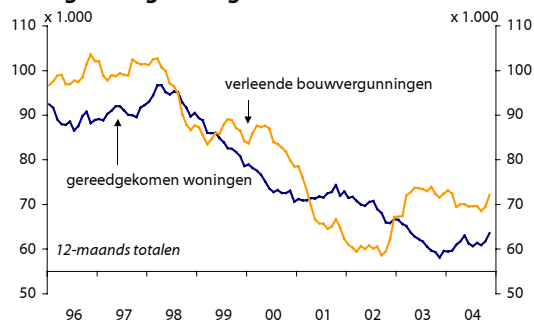
De opwaartse trend van het aantal verkooptransacties in de bestaande woningvoorraad is in de laatste maanden van 2004 gestabiliseerd. Dit is niet zo vreemd gezien het opnieuw wegzakken van de koopbereidheid sinds augustus vorig jaar. Niettemin ligt het aantal verkooptransacties nog steeds op een hoog niveau. In 2004 zijn in totaal 191.891 bestaande woningen verkocht, 0,7% minder dan in het jaar daarvoor. Deze afname komt voort uit een daling van het aantal verkochte woonhuizen (-2,7%). Het aantal verkochte appartementen is ten opzichte van 2003 nog wel toegenomen (4,7%).

De eerste effecten van de bijleenregeling lijken hiermee zichtbaar te worden. Sinds de invoering op 1 januari 2004 gaat de fiscus er van uit dat bij doorstroming naar een nieuwe (duurdere) woning, de gerealiseerde overwaarde op de oude woningen in de nieuwe wordt geïnvesteerd. Dit maakt doorstromen duurder waardoor, samen met de beperkte koopbereidheid, momenteel sprake is van een minder grote "luxe"-vraag naar duurder koopwoningen.

### Hypotheekrente

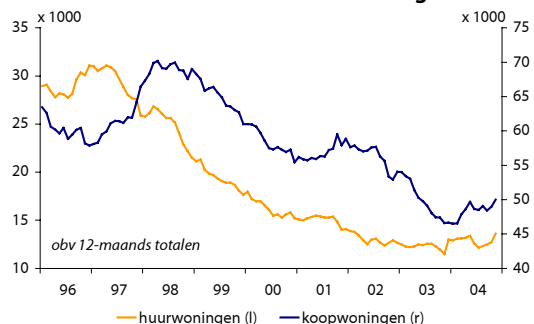
De Nederlandse tienjaars staatsrente is sinds medio juni 2004 met bijna één heel procentpunt gedaald. Dit is voor hypotheekverstrekkers reden geweest hun hypotheektarieven met enige regelmaat te verlagen. Eind vorig jaar bedroeg de rente voor een hypotheek met een rentevaste periode van 5 jaar gemiddeld 4,2%. Met de keuze voor een variabele hypotheekrente zijn momenteel zelfs hypotheektarieven rond de 2,5% mogelijk.

### Vergunningen en gerealiseerde nieuwbouw



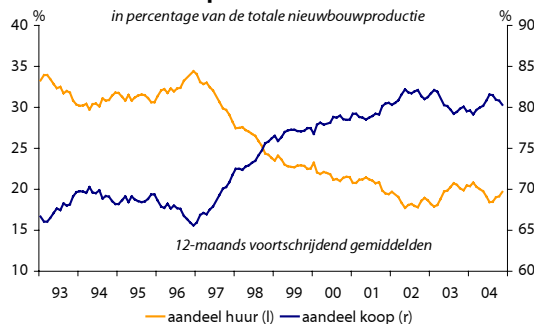
Bron: CBS

### Gerealiseerde nieuwbouw naar eigendom



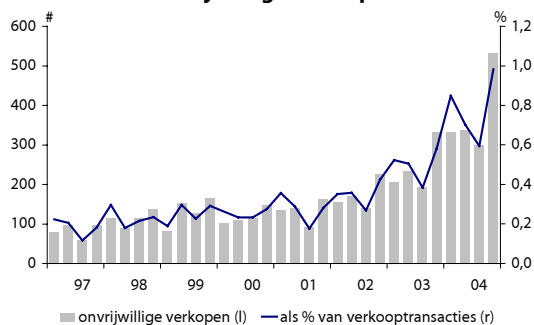
Bron: CBS

### Aandeel koop en huur in nieuwbouw



Bron: CBS

### Onvrijwillige verkopen



Bron: Kadaster

## Vraag & aanbod

### Vergunningen en gerealiseerde nieuwbouw

De nieuwbouwproductie in ons land heeft in de laatste maanden van 2004 opnieuw een lichte opleving laten zien. Deze vond plaats in zowel de koop- als de huursector, al was de stijging van het aantal opgeleverde huurwoningen relatief het sterkst. De aanhoudende daling van de nieuwbouwproductie sinds 1997/1998 lijkt hiermee definitief te zijn gekeerd. In de afgelopen twaalf maanden tot en met november 2004 zijn in totaal 63.615 nieuw woningen opgeleverd. Hierin zitten ook de uitzonderlijk sterke cijfers van december 2003. Voor heel 2004 wordt maximaal een soortgelijk beeld verwacht.

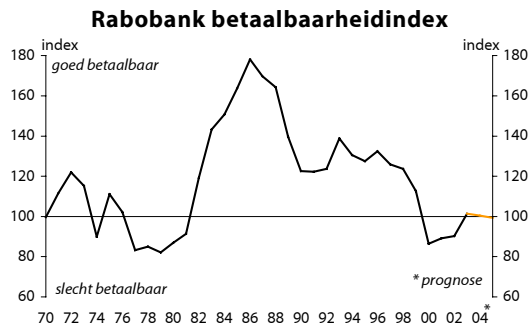
Voor 2005 wordt een verder herstel van de nieuwbouwproductie voorzien, al zal deze opnieuw gematigd zijn. De verwachte groei zal vooral voort moeten komen uit een herstel van de nieuwbouw van huurwoningen. Voor deze sector zijn de mogelijkheden voor herstel het meest gunstig. Zo kunnen de inzet van de aanjaagteams van het ministerie van VROM en de bouwafspraken die de minister met vrijwel alle regio's heeft gemaakt, een belangrijke bijdrage leveren aan de bouwinspanningen van woningcorporaties.

Voor wat betreft het aantal te verwachten nieuwbouwwoningen in de koopsector zijn de vooruitzichten voor 2005 minder rooskleurig. Weliswaar zit er nog een aanzienlijke hoeveelheid bouwvergunningen in de pijplijn en laat ook het aantal verleende vergunningen voor de koopsector de laatste maanden een opleving zien. Het aantal overkochte nieuwbouwwoningen is echter nog dermate groot dat marktpartijen deze 'vergunningen-voorraad' niet snel zullen aanspreken. Nieuwbouwprojecten worden doorgaans pas gestart wanneer een aanzienlijk deel hiervan is verkocht. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen overtreft het aantal opgeleverde woningen echter pas sinds enkele kwartalen en bovendien slechts in beperkte mate. Hierdoor loopt het in de periode 2000 – 2002 opgebouwde overkochte nieuwbouwaanbod momenteel slechts zeer geleidelijk terug. Er zal eerst een behoorlijk sterk herstel van de vraag naar nieuwbouwwoningen moeten plaatsvinden voordat de productie van koopwoningen zal aantrekken.

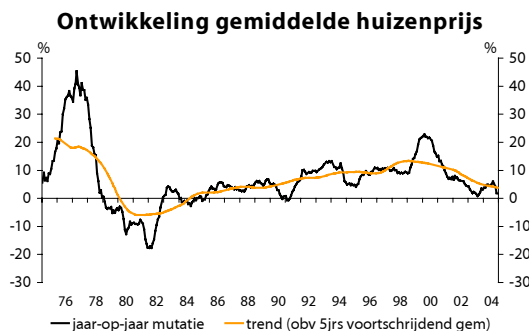
Omdat de bouw van koopwoningen goed is voor een kleine 80% van de totale nieuwbouwproductie zal deze daarom naar verwachting in 2005 opnieuw een stuk lager uitvallen dan de 75.000 woningen die het ministerie van VROM in haar meest recente bouwprognoses heeft opgenomen.

### Onvrijwillige verkopen

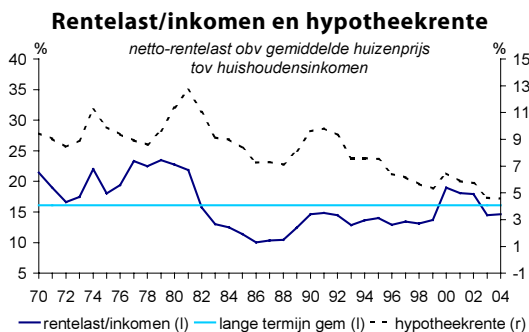
Het aantal onvrijwillige verkopen is in het laatste kwartaal van 2004 wederom sterk opgelopen. Na 4 kwartaal waarin dit aantal bleef steken op circa 325 gedwongen verkopen per kwartaal, kwamen deze in het vierde kwartaal uit op 534. Een sterke stijging in het vierde kwartaal is gebruikelijk, maar deze was in absolute termen opvallend groot. In totaal waren het afgelopen jaar 1.504 verkooptransacties onvrijwillig, 55% meer dan in 2003.



Bron: Kadaster, Rabobank



Bron: Kadaster, Rabobank



Bron: CBS, Kadaster, Thomson Financial Datastream

Voor vragen en/of opmerkingen over deze publicatie kunt u zich wenden tot:

Drs. J.W.M. Aarts tel. (030) 2161397

Drs. A.A.E. Wolters tel. (030) 2162677

**Colofon:**

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen, die op zorgvuldige wijze in onze analyses zijn verwerkt. Overname van de inhoud met bronvermelding is toegestaan. KEO aanvaardt echter geen aansprakelijkheid voor het geval, dat deze publicatie onjuistheden bevat.

Het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet: [www.rabobankgroep.nl/kennisbank](http://www.rabobankgroep.nl/kennisbank)

**Vooruitzichten**

De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn momenteel met aanzienlijke onzekerheid omgeven. De gemiddelde huizenprijs is volgens het Kadaster in het vierde kwartaal gedaald. Het aantal onvrijwillige verkopen is verder opgelopen en het aantal te koop staande woningen is decennia lang niet zo groot geweest als nu. Toch moet er gewaakt worden voor al te groot pessimisme. Veel van de negatieve ontwikkelingen aan het eind van 2004 zijn niet sterker dan in andere jaren het geval was. Zo zorgen seizoens-effecten ieder jaar voor minder sterke huizenprijsstijging in het vierde en eerste kwartaal. Omdat de Nederlandse woningmarkt momenteel gekenmerkt wordt door een lage onderliggende trendmatige groei kan hierdoor in de wintermaanden zo nu en dan sprake zijn van dalende huizenprijzen. Dit wordt doorgaans in de betere zomermaanden ruimschoots gecompenseerd. Bovendien laat ook het aantal gedwongen verkopen jaarlijks aan het eind van het jaar een sprong zien. Hoewel hiermee een einde is gekomen aan het stabiele niveau van de voorgaande vier kwartalen, betekent dit niet dat het aantal onvrijwillige verkopen vanaf nu weer sterk zal blijven stijgen. Een tweede oorzaak voor de minder goede woningmarkt cijfers komt voort uit de afgelopen jaren sterk toegenomen terughoudendheid bij woningbezitters. Doorstromen naar een duurdere koopwoning is in grote mate een luxe-vraag. Nu het financieel-economische en woningmarktklimaat omgeven is door meer onzekerheid stellen potentiële doorstromers hun gewenste aankoop uit. Wanneer de economie de komende jaren meer en meer uit het economische dal zal komen, zal deze luxe-vraag naar verwachting weer even sterk terugkeren.

Behalve bovengenoemde negatieve ontwikkelingen is er ook sprake van een aantal positieve signalen. Een eerste is de ontwikkeling van het aantal verkooptransacties. Ondanks dat er aan het eind van 2003 sprake was van een zekere koopgolf in aanloop naar de introductie van de bijleenregeling, zijn er in 2004 praktisch evenveel woningen in de bestaande woningvoorraad verkocht. Daarnaast overtreft het aantal verkochte nieuwbouwwoningen het aantal opgeleverde woningen sinds enkele kwartalen waardoor in de nieuwbouwsector de onverkochte voorraad geleidelijk kan teruglopen. Tot slot zal ook de conjunctuur steeds meer van een remmende naar een ondersteunende factor omslaan. Per saldo zijn de vooruitzichten voor de Nederlandse woningmarkt daarom gematigd positief. Op grond van het ontoereikende nieuwbouwaanbod, het verwachte zeer gematigde opwaartse renteverloop en het verwachte vertrouwensherstel, verwachten wij voor 2005 een toename van de gemiddelde prijs van koopwoningen met circa 2%. De gemiddelde verkooptijden, het aantal onvrijwillige verkopen en het aantal te koop staande woningen zullen dan geleidelijk terug kunnen lopen.